

EL C. LIC. RAÚL FELIPE LUÉVANO RUIZ, Secretario de Gobierno del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tijuana, Baja California, conforme a lo dispuesto por el artículo 5 fracción III de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California; artículo 17 fracción I del Reglamento de la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, -----

C E R T I F I C A:

Que en el acta levantada con motivo de la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día tres de agosto de dos mil diecisiete, se encuentra un punto de acuerdo identificado como **4.6, dictamen XXII-DUOSP-15/2017 a la desincorporación de bienes del dominio privado del H. Ayuntamiento de Tijuana y la enajenación a título oneroso de una fracción de lote 01 manzana 034, catastrado bajo la clave GY-034-001, del Fraccionamiento Loma Dorada, perteneciente a la Delegación Cerro Colorado de esta Ciudad.**-----

ACTA No. 12.... -----

ANTECEDENTES: -----

1. - Que por oficio de fecha 21 de noviembre del 2008, suscrito por el Dr. José Octavio Gallardo Aguilera, solicita a Oficialía Mayor del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, la desincorporación de bienes del dominio público al privado del Ayuntamiento de Tijuana y compraventa del inmueble descrito en el proemio del presente dictamen.-----

2. Por oficio IN-CAB-0098-XXII/2016 de fecha 20 de diciembre de 2016, la Secretaría de Gobierno Municipal, turnó el expediente respectivo bajo el No. XXI-039/2016 a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, para su análisis y emisión del dictamen correspondiente.-----

3. - Que con fecha 15 de junio de 2007 la y los Regidores integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, celebraron reunión de trabajo donde se analizó la solicitud en cuestión y concluyeron presentar este dictamen bajo los siguientes:-----

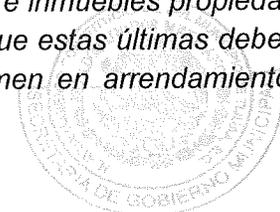
CONSIDERANDOS: -----

PRIMERO.- Por oficio OF1775BI/2016 de fecha 3 de agosto de 2016, Oficialía Mayor, turno para su seguimiento, el expediente técnico relativo a la solicitud de desincorporación de bienes del dominio público a bienes del dominio privado del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California y compraventa de una fracción de 151.37 m² del predio mayor catastrado bajo la clave GY-034-001, del fraccionamiento Loma Dorada, de la Delegación Cerro Colorado, de esta ciudad, anexando la siguiente documentación:-----



CF

- a) Recibo 201510130001822 con certificación 4-1125370 pagado a Tesorería Municipal con fecha 27 de enero del 2015, por concepto de Desincorporación de 151 m² propiedad del Ayuntamiento.
- b) Copia de Contrato de Donación Gratuita, Pura y Simple, celebrado entre Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. y el Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, de fecha 04 de octubre de 1995, dentro del cual se encuentra el lote 01 de la manzana 34 del Fraccionamiento Loma Dorada con una superficie de 2,253.04 m².
- c) Copia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del lote 01, manzana 34 Fraccionamiento Loma Dorada con superficie de 2,253.04 m² bajo partida 5049143 de fecha 26 de octubre de 1995, Sección Civil, a nombre del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California.
- d) Copia del oficio 1'118,686 4,159/2011 de fecha 15 de septiembre de 2011 mediante el cual la encargada del despacho del Departamento de Usos de Suelo, de la Dirección de Administración Urbana, indica que no tiene inconveniente en emitir en emitir opinión técnica de uso de suelo favorable en una fracción de 151.37 m² para fusionarlo para uso exclusivo habitacional unifamiliar identificado mediante clave catastral GY-034-010, bajo las condicionantes que en el mismo se establecen.
- e) Avalúo elaborado en fecha 31 de Julio de 2015 por el Arquitecto Simón Raúl Orozco Kawashima, perito valuador fiscal RVF-0047/10, respecto de una fracción del predio mayor con clave GY-034-001 ubicado en circuito Loma Dorada s/n del Fraccionamiento Loma Dorada, con un valor asignado de \$412,568.02 (Cuatrocientos doce mil quinientos sesenta y ocho 02/100 moneda nacional). Sin embargo en la revisión del avalúo se encontraron las siguientes inconsistencias: Por una parte el avalúo a fecha actual carece de vigencia, por haber transcurrido en exceso el año desde su elaboración, de conformidad con el Artículo 43 de la Ley de Valuación del Estado de Baja California; por otra parte no se acredita que el avalúo reúne los requisitos establecidos en los artículo 3, 5, 6, 7 y 13 del Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana que establecen lo siguiente:
"Artículo 3.- La Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana ("CABIMT") que tendrá por objeto practicar los avalúos de bienes muebles e inmuebles propiedad del Ayuntamiento, así como determinar el monto de la renta que estas últimas deben cobrar o pagar por los muebles e inmuebles que den o tomen en arrendamiento,



C

servicios y determinar la contraprestación por el uso y goce de los inmuebles. La CABIMT practicará los avalúos que le solicite la autoridad, apegándose al Reglamento Para la Práctica de Avalúos Fiscales Para el Municipio de Tijuana, Baja California, así como la Normatividad aplicable. Los avalúos, dictámenes valuatorios de arrendamiento y contraprestaciones por el uso y goce de bienes muebles e inmueble a que se refiere el artículo 9 de este Reglamento, que practiquen instituciones o peritos valuadores independientes de la Comisión, no podrán utilizarse para efectos del trámite y formalización notarial de las operaciones en que sean parte las dependencias, órganos desconcentrados o entidades de la Administración Pública del Municipio de Tijuana.

Artículo 5.- Los dictámenes que practique la Comisión sobre bienes muebles e inmuebles, deberán registrarse en la propia Comisión, la que expedirá constancia del registro en los casos requeridos. Los Notarios del Municipio de Tijuana que intervengan en actos jurídicos relacionados con bienes muebles e inmuebles en que sea parte el Municipio de Tijuana, deberán relacionar en los instrumentos que se otorguen ante su fe, la existencia del registro de los dictámenes valuatorios.

Artículo 6.- La Comisión actuara en forma colegiada y se integrará de la siguiente forma:

- I.El Presidente Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, quien fungirá como Presidente o quien designe en su representación.
 - II.El Síndico Procurador
 - III.El Regidor Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos. Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana
 - IV.El titular de la Secretaría de Administración y Finanzas;
 - V.El titular de la Secretaría de Desarrollo Social Urbano y Ecología;
 - VI.El Oficial Mayor.
 - VII.El titular del Fideicomiso inmobiliaria Municipal de Tijuana.
 - VIII.Un Secretario Técnico, que será nombrado por el Presidente de la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana, quien tendrá voz pero no voto.
- Por cada miembro de la Comisión habrá un suplente que será designado por el titular de la Dependencia a que represente. Los demás Regidores del Cabildo del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, podrán participar en las sesiones de la Comisión, siempre y cuando sea de manera personal y no a través de representante, tendrán voz pero no voto, sin que su presencia sea necesaria para cumplir con el requisito del quórum.



C

Artículo 7.- La Comisión tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Sesionarán con la frecuencia que señale el Presidente de la Comisión;
- II. En todas las sesiones se requerirá la presencia de por lo menos cinco miembros, debiendo asistir invariablemente el Presidente o su suplente;
- III. El Presidente de la Comisión proporcionará a los miembros de la misma, el proyecto de dictamen con los trabajos valuatorios realizados por el perito;
- IV. Los proyectos de dictámenes se aprobarán con el consenso de los integrantes de la Comisión.

Artículo 13.- La vigencia de los dictámenes valuatorios sobre bienes inmuebles, no podrá exceder de un año contado a partir de la fecha de su expedición...

Al realizar el análisis del expediente técnico no fueron presentadas constancias, que acrediten que el avalúo fue realizado por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana, y que fuera precisamente CABMIT quien emitiera y registrara el dictamen en comento o en su caso, que el proyecto haya sido presentado por el Presidente a los miembros de la CABMIT, y aprobado por ellos. Aclarando que si bien aparecen 8 firmas y/o rubricas en el instrumento de valuación, no se indica el motivo, el nombre de las personas, ni la capacidad de quienes las suscriben, por lo que consideramos que no se han reunido los requisitos legales del avalúo.

- f) En la copia de Acta de levantamiento despachado por la Dirección de Catastro Municipal, en fecha 18 de julio de 2011, elaborada respecto de los lotes 10 y 11 de la manzana 34 del Fraccionamiento Loma Dorada, se observa que el acta fue levantada sobre inmuebles propiedad del solicitante, y no del predio que se desea desincorporar, que es una fracción del predio mayor identificado con clave catastral GY-034-001 con superficie de 2,253.04 m², no obrando delimitación de superficie del predio mayor, como tampoco del total de superficie, ni medidas referenciadas de la fracción que se solicita desincorporar. Tampoco se encuentra la constancia de subdivisión respecto del predio mayor, en el que se desmembre una fracción con superficie de 151.37 m², con medidas y colindancias.
- g) oficio N° OEZT 0621/2015 de fecha 14 de abril del 2015, suscrito por el Ing. Luis Enrique Torres Inzunza, superintendente de Zona de la Comisión Federal de Electricidad, mediante el cual informa al Ayuntamiento, que en el predio con clave catastral GY-034-001, ubicado en Circuito Loma Dorada del fraccionamiento Loma Dorada, no existe infraestructura eléctrica de C.F.E. dado que es un área de amortiguamiento no apto para construcción.

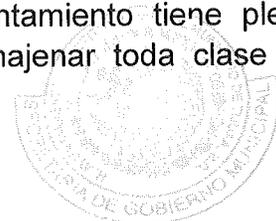


- h) Copia del oficio A201505215 de fecha 6 de marzo del 2015, emitida por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, que indica no tener inconveniente en emitir constancia por no existir infraestructura en el área de salud.
- i) Oficio OF3979BI/2014 de fecha 29 de Diciembre del 2014 emitido por el Jefe del Departamento de Bienes Inmuebles de Oficialía Mayor mediante el cual condiciona la procedencia del trámite para su venta, siempre y cuando presente ante oficialía mayor una carta de no inconveniente firmada por cada uno de los vecinos colindantes en donde aceptan la compra por su parte y no se vean afectados, no encontrando evidencia física dentro del expediente técnico remitido, las cartas solicitadas. Ni tampoco objeción, o intención signada por parte del solicitante de seguir con su trámite desde el 2008.-----
- j) En el expediente no consta dictamen de no inconveniente para que se lleve a cabo la desincorporación, emitido por la Dirección de Administración Urbana.

SEGUNDO.- Que el artículo 115 fracciones II inciso b, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que "Los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la Ley...". ".....tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal...". "Los casos en que se requiera el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal...".-----

TERCERO.- De igual forma, el artículo 82, apartado A, fracción VI, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, establece que para el mejor desempeño de las facultades que le son propias, así como para la prestación de los servicios públicos y el ejercicio de las funciones que le son inherentes, los ayuntamiento tendrán a su cargo la atribución de "resolver, mediante el voto aprobatorio de las dos terceras partes de sus integrantes, respecto de la afectación, gravamen, enajenación, uso y destino de los bienes inmuebles municipales".-----

CUARTO.- Que la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, en el artículo 3, establece que "Los Municipios de Baja California gozan de autonomía plena para gobernar y administrar los asuntos propios de la comunidad. Los Ayuntamientos, en ejercicio de esta atribución están facultados... así como para... IV.- Regular el uso y aprovechamiento de los bienes municipales". El artículo 6 reza que, "el Ayuntamiento tiene plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, permutar o enajenar toda clase de



C

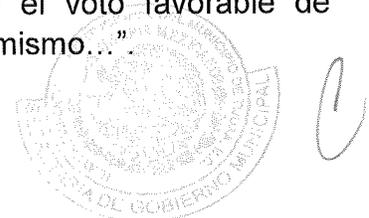
bienes, así como para celebrar contratos, obligarse... y realizar todos los actos y ejercer todas las acciones previstas en las leyes". El artículo 13 señala que "El patrimonio de los Municipios lo constituye... así como sus bienes del dominio público, destinados al uso común o a la prestación de un servicio público de carácter municipal y sus bienes propios, bajo la siguiente clasificación... I.- Son bienes de dominio público municipal enunciativamente: a) Los que se destinen para equipamiento público municipal o de uso común, dentro de los centros de población....Con excepción del Comodato para fines particulares, los Ayuntamientos pueden ejecutar sobre sus bienes propios, todos los actos de administración y de dominio que regula el derecho común". Así mismo el artículo 15 del mismo ordenamiento legal cita que "para disponer del patrimonio municipal, se requiere de la votación favorable de las dos terceras partes de los miembros del Ayuntamiento, para autorizar los siguientes actos I.- la desincorporación del régimen del dominio público y su incorporación al régimen de bienes propios del Municipio, de toda clase de bienes inmuebles que ostenten esta naturaleza conforme a las normas aplicables; II.- La enajenación, gravamen o afectación de cualquier índole, respecto de un bien propio de naturaleza inmueble del Municipio, o que sea sujeto de desincorporación de su régimen de dominio público".

En la fracción II del artículo 16 de este mismo ordenamiento, cita que "Se integrará un expediente en el cual se establezcan las características generales del bien, sus dimensiones, ubicación, valor comercial determinado por perito autorizado y las razones de su desincorporación, **así como el destino final del bien o de los recursos que se obtengan en caso de que se pretendan gravar o enajenar.**-----

QUINTO.- Que el Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana, Baja California, se establece lo siguiente:

Artículo 11.- "...Los bienes inmuebles que se utilizan como... áreas de equipamiento e infraestructura urbana, se reputan como bienes del dominio público por ministerio del presente Reglamento sin que sea necesario el trámite para declararlos como tales a que se refiere el Artículo 13 del presente ordenamiento...".

Artículo 14.- "Para el cambio de régimen de un bien del dominio público al de dominio privado se requiere del acuerdo mayoritario de cabildo y si el bien es Inmueble dicho acuerdo deberá de tomarse mediante el voto favorable de cuando menos dos terceras partes de los integrantes del mismo..."



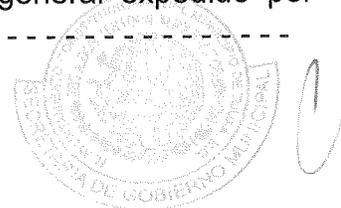
Procederá el cambio de régimen del dominio público al de dominio privado cuando el bien deje de tener el uso público o común al que se encontraba afecto, o resultare necesario su cambio a juicio del cabildo en los términos del artículo anterior”.

Artículo 15.- “Desincorporado un bien del dominio público se registrará en los inventarios del dominio privado pudiendo permanecer en él, fungir como garantía o ser directamente enajenado con la autorización previa de las dos terceras partes de los integrantes del ayuntamiento...

“Las solicitudes de cualquier tipo de desincorporación será por medio de la Dirección de Oficialía Mayor, quien a su vez solicitara al interesado que recabe cada uno de los requisitos por su cuenta, cumpliendo lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California....

Contenido del expediente técnico

1. Solicitud del interesado.
2. Acreditar el bien solicitado.
3. Dictamen de no inconveniente para que se lleve a cabo la desincorporación, emitido por la Dirección de Administración Urbana.
4. Opinión Técnica de cambio de uso de suelo del bien a desincorporar, emitido por la Dirección de Administración Urbana.
5. Avalúo del bien a desincorporar, emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana (“CABIMT”), el cual deberá ser pagado por el solicitante.
6. Deslinde topográfico certificado del inmueble a desincorporar, emitido por la Dirección Administración Urbana.
7. Oficios expedidos por la Comisión Federal de Electricidad y Comisión Estatal de Servicios Públicos acreditando que no cuenta con ningún tipo de uso sobre el bien inmueble que implique la instalación de cables vías y o tuberías etc.
8. Cuando el particular solicitante se encuentre constituido como persona moral, deberá acreditar su personalidad a través de poder general expedido por notario público... ”-----



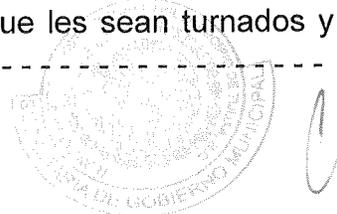
SEXTO.- Tomando en consideración que en el expediente técnico, relativo a la desincorporación de bienes de dominio público al dominio privado de H. Ayuntamiento de Tijuana y la enajenación a título oneroso de una fracción del lote 01 de la manzana 34, catastrado bajo la clave GY-034-001, del fraccionamiento Loma Dorada de la Delegación Cerro Colorado, de esta ciudad, turnado para su análisis y emisión del dictamen correspondiente, a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, no se reúnen los requisitos establecidos en el Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana, Baja California, como es que, no se cuenta con Dictamen de no inconveniente para que se lleve a cabo la desincorporación, emitido por la Dirección de Administración Urbana, como se establece en la fracción 3 del artículo 15 del reglamento que citado en este numeral; en el avalúo presentado no se demuestra fehacientemente que haya sido elaborado por la comisión de Avalúos de Bienes el Municipio de Tijuana como quedo establecido en el inciso "e" del considerando primero del presente dictamen.-----

SÉPTIMO.- No se cuenta con información del destino final del bien o de los recursos que se obtengan por la enajenación, contraviniendo lo señalado en la fracción II del artículo 16 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California. Resulta improcedente tanto su desincorporación de bienes de dominio público al privado de H. Ayuntamiento de Tijuana como su enajenación a título oneroso, lo anterior atento a los siguientes:

FUNDAMENTOS LEGALES:-----

El presente dictamen se fundamenta en el artículo 115 fracciones II inciso b, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 82 apartado A fracción VI, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 2, 3 fracción IV, 6, 13, 15 y 16 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, 3, 4, 11, 14 y 15 del Reglamento de Bienes y Servicios del Municipio de Tijuana de Baja California y demás relativos aplicables.-----

Que en los términos del Artículo 5 fracción IV y 9 fracciones I y II de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, así como los Artículos 72, 75, 79 Fracción V, 84, 103, 105, 106, 107 y 108 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, son atribuciones de los Regidores el Dictaminar sobre todos aquellos asuntos que les sean turnados y del ramo de su competencia.-----



Por lo anterior el H. Cuerpo Edilicio determina aprobar por **UNANIMIDAD** los siguientes puntos de acuerdo: -----

UNICO.- Por lo expuesto en los considerandos Primero, incisos e), f), i) y j) Cuarto último párrafo, Sexto y Séptimo del presente dictamen, este H. Cabildo **concluye no autorizar** la desincorporación de bienes del dominio público al privado de H. Ayuntamiento de Tijuana ni la enajenación a título oneroso, solicitada por el C. José Octavio Gallardo Aguilera respecto de fracción del bien inmueble municipal identificado como fracción del lote 01 manzana 034, catastrado bajo la clave GY-034-001, del fraccionamiento Loma Dorada, perteneciente a la Delegación Cerro Colorado, de esta ciudad.-----

TRANSITORIOS:------

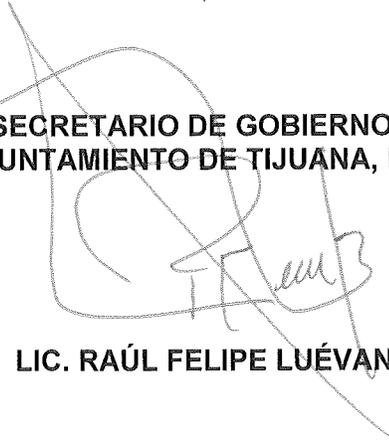
PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado y/o en la Gaceta Municipal órgano de difusión del Ayuntamiento de Tijuana Baja California.-----

TERCERO.- Notifíquese a Oficialía Mayor Municipal y al interesado de la presente resolución.-----

Dado en la Sala de Sesiones del H. Cabildo del XXII Ayuntamiento de la Ciudad de Tijuana, Baja California, a la fecha de su presentación.-----

Para todos los efectos a que haya lugar, se extiende la presente **CERTIFICACION**, en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los quince días del mes de agosto del año dos mil diecisiete.-----

**EL SECRETARIO DE GOBIERNO MUNICIPAL
DEL H. AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**



LIC. RAÚL FELIPE LUÉVANO RUIZ